

CORUM DESTAQUES

ORIGIN

4.º TRIMESTRE DE 2019 VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2020

Adquirir ações CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada e com risco de perdas de capital. Os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Recomendamos um prazo de investimento mínimo de 10 anos. Chamamos a sua atenção para o facto de que as rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial.

O ESSENCIAL



DIVIDENDO
TRIMESTRAL

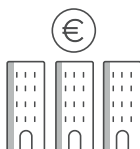
18,08 €

Por ação



INVISTA A PARTIR DE
1090 €

Despesas e comissão
de subscrição incluídas



PERFORMANCES
6,25%*

Dividendo 2019

5,65%

Taxa interna de rentabilidade
a 5 anos

*Recordamos que o objetivo de distribuição anual corresponde a 6% (não garantida).

OS ESPECIALISTAS PRONUNCIAM-SE

“

Fazendo jus ao seu espírito inovador, o fundo de investimento Corum Origin foi o primeiro a oferecer um serviço de subscrição online, a pagar rendas todos os meses [...].

Além disso, poderá reinvestir os seus rendimentos em novas ações ou regularmente de forma programada.

”

**PATRIMOINE
PRIVE**
MAGAZINE-CONSEIL EN INVESTISSEMENT & PLACEMENT

Artigo publicado em dezembro
de 2019

PERFORMANCE DE 2019



DIVIDENDO
ANUAL

67,53 €

Por ação

**PERFORMANCE ANUAL ACIMA DO OBJETIVO PELO
8.º ANO CONSECUTIVO**

Graças ao apurado sentido de oportunidade da nossa gestão e à nossa estratégia de vendas, CORUM Origin alcançou uma performance anual de 6,25% em 2019.

As rendas pagas pelos nossos arrendatários correspondem a 6,05% deste valor, sendo que os restantes 0,20% provêm das mais-valias obtidas através da venda dos nossos imóveis durante o ano.

AQUISIÇÕES

Cinco novas aquisições vieram reforçar o património este trimestre. Três vendas foram igualmente realizadas.



Para obter
mais informações,
contacte-nos através
do número
+ 351 210 900 001

30 180

Acionistas





Por **Frédéric Puzin**,
Presidente da Corum AM



OFERECER UM RENDIMENTO SUPERIOR A 6% É A NOSSA PRIORIDADE HÁ 8 ANOS

8 anos. Tal como já anunciei nos Destaques do trimestre passado, o CORUM Origin gerou um rendimento* superior a 6% pelo oitavo ano consecutivo desde a sua criação.

6,05%. Este ano, o rendimento decorrente das rendas pagas pelos arrendatários foi de **6,05%**. A receita é simples e continua a ser a mesma desde a criação do CORUM Origin em 2012:

- ▶ Aumentar a dimensão do fundo CORUM Origin dentro do limite dos investimentos compatíveis com um rendimento de 6%.
- ▶ Adquirir imóveis em bom estado de conservação.
- ▶ Selecionar bons arrendatários e cultivar uma relação de confiança e longo prazo com os mesmos, de modo a evitar imóveis desocupados e faltas de pagamento das rendas.

0,20%. Um dividendo excecional foi distribuído pelos acionistas na noite de 24 de dezembro, o que permitiu gerar um rendimento complementar de **0,20%**. A revenda de imóveis faz igualmente parte da receita de sucesso do CORUM Origin: manter um imóvel durante demasiado tempo pode implicar a necessidade de obras ou um risco de imóveis desocupados após a saída de arrendatários. Devemos saber tirar partido das oportunidades oferecidas pelo mercado.

6,25%. No total, a rentabilidade do fundo CORUM Origin em 2019 correspondeu a 6,25%, um valor superior ao objetivo de distribuição de 6% pelo 8.º ano consecutivo. Em 2019, os rendimentos do CORUM Origin estiveram dentro da média histórica da sua performance, correspondente a cerca de 6,4%. Tal como já tinha referido nos Destaques do ano passado apresentados na mesma data, o ano de 2018 teve uma performance histórica com um rendimento de 7,28%. Este valor deveu-se a um dividendo excecional de 0,35% relacionado com dividendos não distribuídos durante os anos anteriores, tendo indicado na altura que esta situação não iria reproduzir-se no futuro.

Em 2018, o rendimento decorrente das rendas pagas pelos arrendatários foi de 6,83%, devido a uma gestão otimizada dos custos operacionais e dos prazos dos investimentos. Em 2019, todos os fundos angariados durante o ano foram investidos e isso é essencial, porque qualquer fundo angariado que não seja investido faz descer o rendimento.

Para ilustrar esta questão, quando aumentamos o número de convidados temos de aumentar igualmente o tamanho do bolo, caso contrário, as fatias serão menos generosas para cada convidado. A sincronização entre a angariação de fundos e a realização de investimentos foi positiva. Contudo, com uma angariação de fundos mais significativa no 1.º trimestre e investimentos realizados, maioritariamente, no final do 2.º semestre, não conseguimos reproduzir o cenário ideal de 2018. Por último, o dividendo excecional relacionado com as revendas de imóveis correspondeu a 0,1% em 2018.

Em 2018 tivemos um ano extraordinário. Mas 2019 foi um ótimo ano.

2020. Como vai ser o ano de 2020? O CORUM Origin tem como objetivo oferecer-lhe um dividendo de 6%. Para alcançar esta meta, não vamos alterar a receita descrita previamente. O primeiro ingrediente consiste em controlar o aumento da dimensão do fundo CORUM Origin, ou seja, a entrada de novos fundos dos investidores, em função dos investimentos compatíveis com o objetivo de rendimento de 6%. Em 2020 e pelo quinto ano consecutivo, a angariação de fundos será limitada. Esta situação deve-se a taxas de juro extremamente baixas, que dão origem a uma afluência de capital no mercado imobiliário europeu e a um aumento desproporcionado dos preços. Apenas uma descida dos preços neste mercado imobiliário, provavelmente associada a um aumento das taxas de juro, poderia desbloquear o controlo do aumento da dimensão do fundo CORUM Origin.

Apesar do seu sucesso, o CORUM Origin será um produto cada vez mais raro em 2020, com um número de novos subscritores mais restrito do que em 2019.

*Rendimento de dividendos: Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,20% em 2019), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira de CORUM Origin.

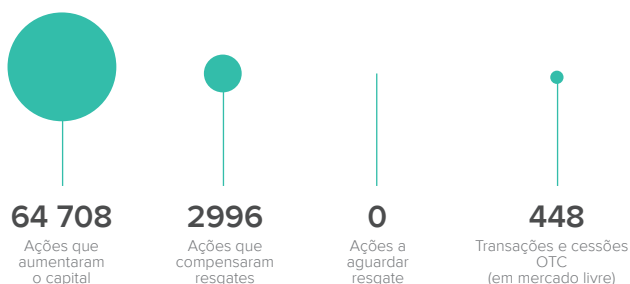
> A PERFORMANCE DO TRIMESTRE

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura do CORUM Origin. Como em qualquer investimento imobiliário, o capital não é garantido, o valor da ação do CORUM Origin, bem como os rendimentos que lhe estão associados podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹



TRANSAÇÕES DE AÇÕES DURANTE O TRIMESTRE



EVOLUÇÃO DO ARRENDAMENTO

Montante das rendas cobradas durante

o 4.º trimestre de 2019: 36 380 K€

Locais desocupados a 31 de dezembro de 2019:

21 locais: 3 em Amnéville (468 m²),
1 em Valenciennes (251 m²),
2 em Torcy (594 m²),
4 em Hamburgo (10 864 m²),
3 em Nantes Technoparc (665 m²),
2 em Dublin (146 m²),
1 em Hoofddorp (684 m²),
1 em Breda (596 m²),
1 em Rennes Val Plaza (1009 m²),
2 em Classon House (482 m²),
1 em Kilmainham Square (399 m²)

Ficará por arrendar em

31 de dezembro de 2019:

1 local por arrendar em
Valenciennes: 383 m²

Vendas a 31 de dezembro de 2019:

1 venda em San Isidro: 2384 m²
1 venda em Nantes - Europa: 3532 m²
1 venda em Alphen aan den Rijn: 45 974 m²

> EM RESUMO



DATA DE INÍCIO DE FRUIÇÃO

1.º DIA DO 6.º MÊS
após a subscrição e respetivo pagamento integral.

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Valor de realização (por ação)	934,38 €
Valor de reconstituição (por ação)	1126,77 €

Estes valores serão atualizados aquando da sua aprovação pela Assembleia Geral em abril de 2020.

959,59 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

1090 €

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO A PARTIR DE 1 DE JUNHO DE 2019

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	1090,00 €
Valor nominal	862,00 €
Prémio de emissão	228,00 €

incluindo a comissão de subscrição relativa a:

- despesas de angariação de fundos	117,33 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	13,08 €
<i>das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis</i>	<i>97,59 €</i>

Variação do preço médio da ação (VPM) **1,23%**

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	31/12/2019	31/12/2018
Capitalização (a preço de subscrição)	1867 ME	1480 ME
Capital nominal	1476 ME	1187 ME
Número de ações	1 713 342	1 376 716
Número de acionistas	30 180	23 284

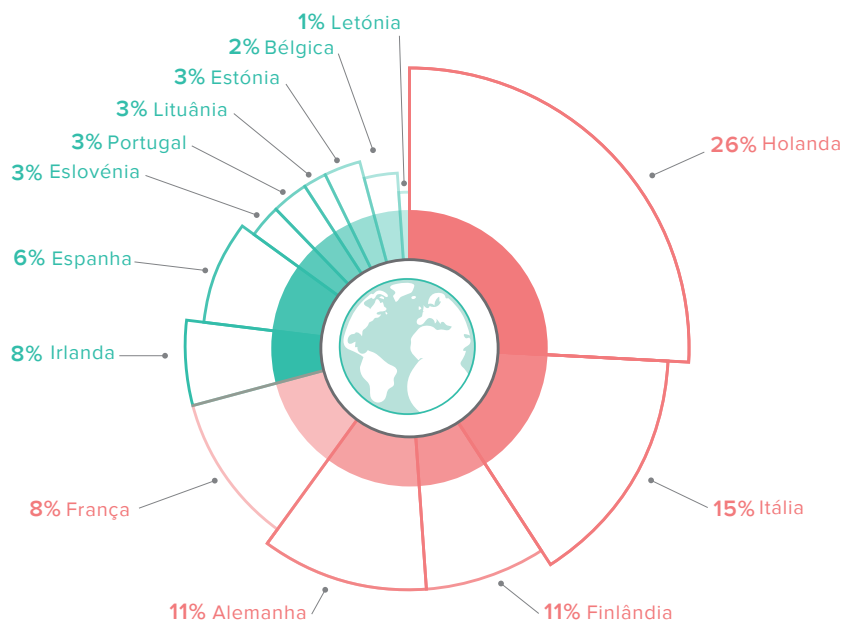
1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto multiplicado pelo número de ações detidas e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre - 2. Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

> PERFIL DO PATRIMÓNIO

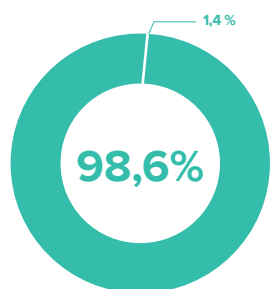
INCLUINDO COMPRAS EM PLANTA JÁ ASSINADAS

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

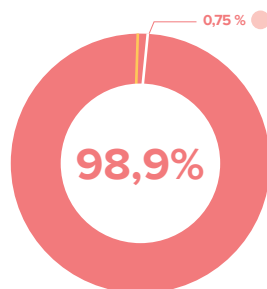
(% do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin) DO 4.º TRIMESTRE DE 2019



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas:

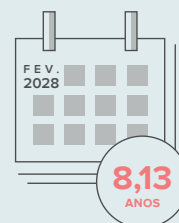
- TOFin (98,9%)
- das quais sob isenção temporária de pagamento de rendas (0,35%)

Instalações vagas:

- em busca de arrendatários (0,75%)

REPARTIÇÃO POR TIPO

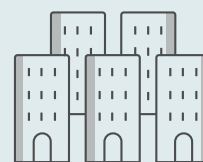
(% do valor venal)



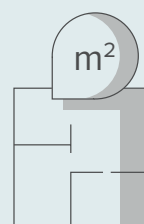
DURAÇÃO MÉDIA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ATÉ AO PRAZO FIXO NÃO CANCELÁVEL



242
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



126
NÚMERO DE IMÓVEIS



1 146 610
SUPERFÍCIE TOTAL EM M²

SUPERFÍCIE POR ARRENDAR 16 158 M²

> VENDAS

As vendas realizadas pelo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidade futura.



“

Estas vendas são um novo exemplo da nossa estratégia, baseada num apurado sentido de oportunidade, tanto ao nível da aquisição como da cessão. A estratégia CORUM Origin consistiu sempre em saber tirar partido dos mercados em queda para adquirir imóveis em diferentes países, tais como a Espanha e a Holanda, que permitam gerar, mais tarde, potenciais receitas adicionais para os nossos acionistas através da sua cessão. Os preços do mercado imobiliário europeu aumentaram sensivelmente, o que nos permitiu aproveitar excelentes oportunidades de cessão e gerar mais-valias para distribuir pelos nossos acionistas. Assim sendo, a venda da sede social da Zeeman na Holanda, que representa 90% das mais-valias anuais, foi integralmente devolvida aos nossos acionistas em dezembro.

Vincent Dominique, Diretor-geral

”

ESPAÑA HIPERDINO SAN ISIDRO

ADQUIRIDO EM 2014

Tipologia: Lojas
Preço da cessão: 2,7 M€

Mais-valia: 87 K€
Cedido a: 29/10/2019

Área: 2384 m²



Após ter adquirido quatro supermercados nas Ilhas Canárias em 2014, o CORUM Origin negociou em 2016 o prolongamento da duração do contrato de arrendamento e a obrigação de compra pelo arrendatário dos quatro estabelecimentos comerciais. A primeira venda foi efetuada em junho de 2019. Esta cessão adicional em outubro permitiu gerar uma mais-valia de 87 mil euros.

FRANÇA EUROPA (PÔLE EMPLOI, CIDADE DE NANTES) NANTES

ADQUIRIDO EM 2013

Tipologia: Escritórios
Preço da cessão: 9,1 M€

Mais-valia: 100 K€
Cedido a: 12/11/2019

Área: 3532 m²



O CORUM Origin vendeu o imóvel EUROPA, um complexo imobiliário de escritórios com 3532 m² situado no bairro Malakoff, junto à gare de Nantes. Adquirido em 2013, este imóvel foi vendido a um investidor institucional. Foi obtida uma mais-valia de 100 mil euros.

HOLANDA ZEEMAN ALPHEN AAN DEN RIJN

ADQUIRIDO EM 2016

Tipologia: Logística
Preço da cessão: 27 M€

Mais-valia: 3,4 M€
Cedido a: 16/12/2019

Área: 45 974 m²



A plataforma logística do fabricante do setor têxtil Zeeman, situada em Alphen aan den Rijn, na Holanda, adquirida pelo CORUM Origin em 2016, foi cedida no dia 16 de dezembro de 2019, gerando uma mais-valia de 3,4 M€. Esta cessão representa 90% das mais-valias anuais devolvidas aos nossos acionistas.

> AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidade futura.

IRLANDA

8 ARRENDATÁRIOS, ENTRE OS QUAIS HEINEKEN, KLAS, PAREXEL E ETRAWLER DUBLIN

ADQUIRIDO EM: 18/12/2019

Preço de aquisição: 68,2 M€

Rentabilidade inicial: 6,88%

Área: 13 558 m²

Tipologia: Escritórios

O CORUM Origin adquiriu dois edifícios de escritórios em Dublin. **Estes edifícios estão situados nos distritos Dublin 8 e Dublin 14, respetivamente, a menos de 5 km do centro da cidade, sendo que ambos possuem redes de transportes nas suas imediações.** O primeiro edifício é um imóvel premium localizado na Kilmainham Square, uma área da cidade que congrega edifícios de escritórios e áreas residenciais. Construído em 2007, este edifício possui uma área de 6553 m² e é atualmente ocupado por quatro arrendatários, entre os quais a Heineken. O segundo edifício, que recebeu o



Período restante médio dos contratos: 5,34 anos

Arrendatários: 8 arrendatários, entre os quais Heineken, Klas, Parexel e Etrawler

nome de Classon House, é um edifício de escritórios rodeado por janelas panorâmicas com uma área de 7005 m², situado num parque empresarial denominado Dundrum Business Park. Este edifício foi construído em 2009 e é ocupado por arrendatários que desenvolvem a sua atividade em vários setores (transportes, serviços de consultoria, etc.). O período restante médio dos contratos corresponde a 5,34 anos. **Estes dois imóveis foram adquiridos por um valor total de 68,2 M€ e geraram uma rentabilidade inicial de 6,88%.**

ITÁLIA

BRICOFER ATTIGLIANO

ADQUIRIDO EM: 20/12/2019

Preço de aquisição: 6,7 M€

Rentabilidade inicial: 7,72%

Área: 11 400 m²

Tipologia: Logística

O CORUM Origin adquiriu recentemente um armazém em Itália cuja construção foi concluída no mês de dezembro de 2019. Este imóvel está situado na zona de Attigliano (2000 habitantes), na região da Úmbria, no centro de Itália. Este armazém, com uma superfície aproximada de 11 400 m², é totalmente ocupado e arrendado pela Bricofer, a terceira maior cadeia de lojas de bricolage da Itália. Esta transação surge na sequência da aquisição de três lojas da mesma marca pelo fundo CORUM Origin, em maio de 2019. **Attigliano é a localização ideal para o nosso arrendatário, devido**



Período restante do contrato: 15 anos, irrevogável

Arrendatário: Bricofer

à proximidade do porto de Civitavecchia (a uma hora de distância de automóvel), onde as mercadorias destinadas às lojas Bricofer são fretadas após terem sido armazenadas no nosso imóvel em Attigliano. A Bricofer celebrou um novo contrato de arrendamento com uma duração irrevogável de 15 anos. Os impostos e seguros de propriedade são da responsabilidade do proprietário. O volume total de investimento correspondeu a 6,7 M€ e gerou uma rentabilidade inicial de 7,72%.

HOLANDA

9 ARRENDATÁRIOS, ENTRE OS QUAIS PATHÉ E MEDIAMARKT ZAANDAM

ADQUIRIDO EM: 23/12/2019

Preço de aquisição: 27,8 M€

Rentabilidade inicial: 7,27%

Área: 13 593 m²

Tipologia: Lojas

O CORUM Origin adquiriu um centro comercial na Holanda, situado no município de Zaanstad, numa zona metropolitana próxima de Amsterdão. **Graças à proximidade da estação ferroviária, é possível aceder à capital da Holanda em apenas 15 minutos.** Situado em pleno coração da cidade, este centro comercial está inserido num ambiente dinâmico. Este complexo imobiliário, construído em 2010, encontra-se totalmente ocupado e arrendado por marcas nacionais e internacionais, tais como a Pathé Cinéma



Período restante médio dos contratos: 4,7 anos

Arrendatários: 9 arrendatários, entre os quais Pathé e Mediamarkt

e a MediaMarkt. Ao todo, onze espaços comerciais ocupam os 13 593 m² de superfície, incluindo dois supermercados, um cinema, várias lojas de pronto-a-vestir e vários restaurantes. O período restante médio dos contratos corresponde a 4,7 anos. Os impostos e seguros de propriedade são da responsabilidade do arrendatário. **Este investimento na ordem dos 27,8 M€ gerou uma rentabilidade inicial de 7,27%.**

> AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidade futura.

HOLANDA

16 ARRENDATÁRIOS, ENTRE OS QUAIS JUMBO, H&M E CASA DELFT

ADQUIRIDO EM: 15/11/2019

Preço de aquisição: 40,8 M€
Rentabilidade inicial: 6,81%

Área: 12 854 m²
Tipologia: Lojas

Período restante médio dos contratos: 5,9 anos
Arrendatários: 16 arrendatários

O CORUM Origin adquiriu um imóvel comercial em Delft, uma cidade com 105 000 habitantes, situada no sudeste da Holanda, a cerca de 15 quilómetros de Haia e Roterdão. **É composto por lojas de rua situadas numa rua pedonal repleta de animação no centro da cidade.** Este local encontra-se a apenas alguns minutos de distância a pé da estação de Delft e está próximo de todas as principais lojas e serviços. Construído em 2004, este complexo imobiliário possui uma superfície de 12 854 m². **Encontra-se totalmente**



arrendado por um período restante médio de 5,9 anos a 16 arrendatários, entre os quais se encontram algumas marcas de renome, como, por exemplo, Jumbo, H&M ou Casa. Mundialmente conhecida pela sua faiança (a porcelana azul característica de Delft) e pela sua arquitetura, é também uma cidade dinâmica ocupada por estudantes graças à Universidade Tecnológica de Delft. **O volume de investimento ascendeu a 40,8 M€, tendo gerado uma rentabilidade inicial de, aproximadamente, 6,81%.**

LITUÂNIA

DEPO KAUNAS

ADQUIRIDO EM: 22/11/2019

Preço de aquisição: 22,4 M€
Rentabilidade inicial: 7,50%

Área: 21 820 m²
Tipologia: Lojas

Período restante do contrato: 15 anos, irrevogável
Arrendatário: DEPO

O CORUM Origin efetuou uma nova aquisição na Lituânia, em Kaunas, a segunda maior cidade do país com 330 000 habitantes. **Esta cidade dispõe do maior porto fluvial dos países bálticos e possui um aeroporto internacional, a apenas 15 km de distância do centro da cidade.** Tal como o anterior investimento efetuado na Lituânia, esta transação foi realizada com a marca DEPO e diz respeito a um imóvel comercial. A DEPO é a maior marca de bricolage da Letónia, um dos países bálticos que faz fronteira



com a Lituânia. **Situado na zona comercial de maior prestígio fora do centro da cidade, este edifício novo, concluído em junho de 2019, possui uma área de 21 820 m².** Inclui igualmente 524 lugares de estacionamento. O CORUM Origin celebrou um contrato de arrendamento com uma duração irrevogável de 15 anos, ao abrigo do qual todas as despesas e obras estarão a cargo do arrendatário. Este investimento ascendeu a 22,4 M€ e gera um rendimento de 7,50%.

Advertências

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações. Adquirir ações CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada e com risco de perdas do capital investido. O montante investido e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário ao longo do período do investimento. O período recomendado de conservação das ações é de 10 anos e a liquidez do investimento é limitada durante toda a vigência do fundo de investimento. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial e aos seus objetivos de investimento.

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96% do preço de subscrição (impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 2 000 000,3 K€. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

Como o fundo de investimento é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente. Quando a Sociedade Gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora, correspondendo a **959,59 €** por ação desde 1 de junho de 2019. É mantido na sede da Sociedade um registo onde são inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora por correio normal, fazendo acompanhar a carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). A(s) ação(ões) será(ão) anulada(s).

Condições de cessão

1. Cessão direta (em mercado livre). A cessão é acordada livremente entre as partes. Os investidores que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Compete-lhes, nesse caso, encontrar um adquirente sem a ajuda da Sociedade Gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A Sociedade Gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

2. Fruição das ações e aprovação. As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.

3. Taxas de registo OTC (em mercado livre). As despesas de transação ficam a cargo do comprador e incluem nomeadamente a taxa de registo de 5% ou 3%, se a maioria dos ativos detidos pelo comprador estiver localizada fora de França (taxas em vigor em 1 de janeiro de 2019) e as despesas processuais fixas de 240 €, impostos incluídos.

Tributação

A Corum alerta para o facto de a interpretação do regime fiscal abreviadamente descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades, nomeadamente com a interpretação adotada pela Autoridade Tributária.

1. Pessoas Singulares:

a) Tributação em França

Os investidores portugueses ficam obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível do Fundo, naquele país. Estes rendimentos deverão ser reportados na secção dos rendimentos prediais daquela declaração fiscal e estarão sujeitos às taxas progressivas previstas na legislação francesa. Não obstante, o imposto pago em França, relacionado com bens imóveis sítos naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido. São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais.

As mais-valias obtidas ao nível do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social. Não obstante o supraexposto, os investidores deverão analisar em maior detalhe as suas responsabilidades tributárias em França.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, independentemente de terem sido sujeitos a retenção na fonte, bem como as mais-valias apuradas aquando do resgate ou da transmissão das ações, encontram-se sujeitos a impostos à taxa de 28% (salvo opção pelo respetivo englobamento). Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal. Os investidores portugueses que se encontrem registados como "residentes não habituais" não são tributados em Portugal relativamente aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

2. Pessoas Coletivas:

a) Tributação em França

As pessoas coletivas que participem no Fundo estão sujeitas ao imposto sobre as pessoas coletivas em França, na proporção da sua participação, sobre os rendimentos prediais apurados pelo Fundo. As mais-valias obtidas estão sujeitas a retenção na fonte em França, à taxa de 33,33%. Este imposto tem a natureza de imposto por conta do imposto devido a final, em França, pelo investidor.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um Fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. As mais-valias realizadas na venda ou remissão das ações não estão sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como as mais-valias decorrentes do resgate ou da transmissão onerosa das ações, são tributáveis nos termos gerais do Código do IRC. Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal.

3. Declaração de rendimentos: A Sociedade Gestora Corum Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos de que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo Corum Origin e relativos ao ano anterior.

4. Acionistas não residentes: Solicita-se aos acionistas que comuniquem imediatamente à Sociedade Gestora qualquer alteração relativa ao seu estatuto de residentes ou não residentes. Chama-se a atenção dos acionistas não residentes para o facto de lhes competir informarem-se sobre o eventual regime fiscal resultante do seu local de residência e da sua situação pessoal. O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.

5. Tributação na esfera do fundo: o Fundo está sujeito ao regime previsto no artigo 239.º do Código Geral do Imposto francês. O Fundo não é sujeito ao imposto sobre as pessoas coletivas em França. Assim, os seus acionistas são taxados, na sua esfera pessoal, sobre o rendimento tributável apurado pelo Fundo, na proporção das ações detidas. O rendimento do Fundo corresponde, essencialmente, a rendimentos prediais, sendo que o excesso de liquidez disponível é investido no curto prazo, em instrumentos líquidos, até poder ser utilizado em novos investimentos imobiliários.

Vida social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sua sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site: www.corum.pt.

Qualquer alteração de morada, de dados bancários, de opção ou de estatuto fiscal ou outra, deve ser comunicada à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais depressa possível e até ao fim do mês, acompanhada dos documentos comprovativos necessários.



GLOSSÁRIO

Prazo de fruição: Intervalo entre a data de aquisição das ações e aquela em que estas dão direito a dividendos. Deve ser tido em conta pelo subscritor que pode existir desfasamento entre os reembolsos do empréstimo e o pagamento dos seus primeiros dividendos.

Rendimento de Dividendos: Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,20% em 2019), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira de CORUM Origin.

Rentabilidade inicial: Corresponde ao rendimento imobiliário no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização.

Taxa de Ocupação Financeira (TOFin): Rendidas faturadas a dividir pelas rendas faturáveis. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFis): Superfície total das instalações ocupadas a dividir pela superfície total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos.

Preço de revenda: Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

Valor de realização: Corresponde ao valor pelo qual os imóveis poderão ser vendidos nas condições atuais de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, depósitos) e após a dedução de quaisquer dívidas.

Valor de reconstituição: Corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

Variação do Preço Médio da Ação (VPM): Corresponde à diferença entre o preço médio de aquisição do ano N e o preço médio de aquisição do ano N-1.



Sede Social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507, inscrita em 28 de fevereiro de 2012 - Capital social inicial: 950 786 €
Capital social em 31 de dezembro de 2019: 1 476 916 294 €

Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012.

Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM.

CORUM Asset Management – Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa – Tel.: (+351) 210 900 001 - informacao@corum-am.com
www.corum.pt